

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 19 – 18. September 2018

> Auch bei warmen Außentemperaturen muss der Vermieter die Warmwasserversorgung sicherstellen

LG Fulda, Beschluss vom 05.01.2018, Az.: 5 T 200/17

Die Vermieterin von Wohnraum ist auch bei warmen Außentemperaturen verpflichtet, die Versorgung der Wohnung mit Warmwasser sicherzustellen.

Die Mieterin einer Wohnung stellte am 30. Juni 2017 fest, dass Heizung und Warmwasserversorgung der Wohnung nicht funktionierten. Es stellte sich heraus, dass Ursache ein leerer Heizöltank war, da die Vermieterin vergessen hatte, den Tank rechtzeitig neu befüllen zu lassen. Noch am selben Tag versuchte die Mieterin, die mit zwei kleinen Kindern in der Wohnung lebte, die Vermieterin telefonisch und per SMS über den Ausfall zu informieren. Da diese nicht reagierte, forderte die Mieterin am 04.07.2017 die Vermieterin per Anwaltsschreiben auf, die Heizungs- und Warmwasserversorgung wiederherzustellen. Nachdem danach immer noch keine Reaktion kam, beantragte die Mieterin den Erlass einer einstweiligen Anordnung.

Das Gericht gab der Mieterin recht, dass auch im Hochsommer die Versorgung einer Wohnung mit Warmwasser sichergestellt sein muss. Ein Ausfall der Heizung wird in einer Jahreszeit mit hohen Außentemperaturen wohl hinzunehmen sein. Davon jedoch zu unterscheiden ist die Versorgung mit Warmwasser, da diese für die Körperhygiene des Menschen, besonders im Hochsommer, erhebliche Bedeutung hat. Es ist der Mieterin, besonders im Hinblick auf die zwei bei ihr lebenden Kleinkinder, nicht zuzumuten, etwa mit Hilfe eines Wasserkochers, eine alternative Möglichkeit zum Waschen herzustellen. Generell ist es der Mieterin auch nicht zuzumuten, aufgrund einer Nachlässigkeit der Vermieterin, wochenlang auf Warmwasser zu verzichten.

Fazit: Die Versorgung einer Wohnung mit Warmwasser muss auch in den Sommermonaten stets gewährleistet sein.

> Mietminderung wegen defekter Gastherme auch rechtmäßig, wenn Mieter überhaupt nicht in Wohnung lebt

Bundesgerichtshof, Urteil vom 22.08.2018, Az.: VIII ZR 99/17

Die Pflicht des Vermieters, die Wohnung in einem vertragsgemäßen Zustand zu halten, besteht unabhängig davon, ob der Mieter die Wohnung tatsächlich nutzt.

Der Mieter hatte seit dem 1. Mai 2014 die Wohnung gemietet. Seit 2016 wohnten, ohne die Genehmigung des Vermieters, nicht mehr der Mieter selbst, sondern dessen Tochter und sein Schwager in der Wohnung. Bei diesen trat ein Defekt der Gastherme in der Wohnung auf. Daraufhin minderten sie die Miete um 15 %.

Der BGH entschied nun, entgegen der Meinung der Vorinstanzen, dass die Mietminderung gerechtfertigt war. Dem ursprünglichen Mieter steht ein Recht auf Mietminderung zu, da die Mietminderung kraft Gesetzes eintritt. Das bedeutet, dass es hierbei völlig unerheblich ist, ob der Mieter die Wohnung zu der Zeit überhaupt genutzt hätte. Das Recht des Mieters, eine Mietminderung zu verlangen, ist hiervon nicht betroffen. Die Mietminderung ist eine automatische Folge des Mangels und tritt unerheblich von äußeren Bedingungen wie der tatsächlichen Nutzung der Wohnung ein. Dies gilt sogar, wenn die Wohnung unberechtigter Weise Dritten überlassen wurde, die anstelle des Mieters, in der Wohnung wohnen. Die Instandhaltungspflicht des Vermieters besteht unabhängig von der Nutzung der Wohnung und der Vermieter hat immer dafür zu sorgen, dass sich die Wohnung im vertragsgemäßen Zustand befindet.

Fazit: Eine Wohnung muss sich, auch wenn sie nicht vom Mieter genutzt wird, stets im funktionstüchtigen Zustand befinden. Ansonsten stehen dem Mieter Minderungsrechte zu.

Kontakt für weitere Informationen

Harald Reitze, LL.M.
Rechtsanwalt
Attorney-at-Law (New York)
Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 13 25
+ 49 (40) 22 92 97 – 750
E-Mail: harald.reitze@roedl.de

Kontakt für weitere Informationen

Andreas Griebel
Rechtsanwalt und Fachanwalt
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 35 79
E-Mail: andreas.griebel@roedl.de

Verlässlich informiert

„Aktuellste Meldungen und ein stetiger Informationsfluss bilden das nachhaltige Fundament einer jeden Unternehmung. Darauf bauen wir auf und unterstützen Sie auch in der Umsetzung.“

Rödl & Partner

„Der Bau der Menschentürme ist ebenfalls nur mit einer stabilen, belastbaren Basis denkbar. Sie festigt den Turm in jeder Höhe.“

Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellers und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellers und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellers de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

Impressum Immobilien-Streiflicht, 18. September 2018

Herausgeber: Rödl Rechtsanwaltsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mbH
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
Tel.: + 49 (9 11) 91 93 - 1325 | www.roedl.de
harald.reitze@roedl.de

Verantwortlich für den Inhalt:
Harald Reitze / Jörg Schielein
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:
Dr. Alexandra Giering / Andreas Griebel
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.